Port Dickson Land Development Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Port Dickson

MAHKAMAH TINGGI (SEREMBAN) — RAYUAN SIVIL NO 15–2 TAHUN 2006
AHMAD NASFY PK
29 JULI 2010

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Pampasan — Faktor-faktor yang diambilkira — Pengiraan pampasan — Laporan penilaian — Penilai kerajaan dan swasta — Sama ada pentadbir tanah telah bertindak secara tidak munasabah apabila memutuskan awad pampasan sebanyak RM35 sekaki persegi — Sama ada tindakan pentadbir tanah bercanggah dengan semangat perkara 13 Perlembagaan Persekutuan — Pampasan yang patut diberikan — Kuasa Mohd Tahir mempengerusikan perbicaraan tanah — Sama ada teratur dan sah di sisi undang-undang — Sama ada Mohd Tahir telah diwartakan sebagai penolong pentadbir tanah — Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 30(2) & 40D — Kanun Tanah Negara ss 5 & 12 — Perlembagaan Persekutuan perkara 13

Di dalam kes ini, kerajaan negeri pada mulanya memilih PT 68 dan PT 69 untuk membina Kompleks Pentadbiran Port Dickson ('kompleks tersebut') namun cadangan itu dibatalkan kerana PT 68 dan PT 69 berada jauh dari pantai. Berikutan dari itu, kerajaan negeri telah memilih tapak di atas PT 75 untuk membina kompleks tersebut dan pelan-pelan bangunan dan perancangan telah dibuat untuk pembangunan kompleks tersebut. Namun setelah lawatan tapak oleh setiausaha kerajaan negeri, didapati separuh daripada kawasan tanah PT 75 berada di dalam air dan memerlukan kos sebanyak RM4 juta untuk kerja-kerja tambak laut serta baik-pulih pantai. Di atas permintaan Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan, Safuan Group telah bersetuju untuk menyerah separuh daripada kawasan PT 71 yang terletak berhadapan dengan pantai dan berukuran 14.20 ekar kepada Kerajaan Negeri Sembilan. Sebagai tukar ganti, Kerajaan Negeri Sembilan akan menyerah semula dan memberi tapak tanah PT 75 kepada Safuan Group. Persetujuan dicapai dengan Kerajaan Negeri Sembilan bagi memecah bahagi PT 71 di mana baki PT 71 seluas lebih kurang 6.8 ekar akan diserah semula kepada Safuan Group. Sementara proses tukar ganti sedang dilaksanakan, Kerajaan Negeri Sembilan telah meminta kebenaran Safuan Group untuk laluan dari PT 68 dan PT 69 untuk masuk ke tapak tanah PT 71 untuk melaksanakan kerja-kerja pembinaan Kompleks Pentadbiran Port Dickson di atas sebahagian tanah PT 71. Safuan Group telah memberi kerjasama dengan memberi kebenaran kepada Kerajaan Negeri Sembilan untuk memberi laluan kepada jentera-jentera berat dan lori-lori untuk memasuki kawasan pembinaan. Kerajaan Negeri Sembilan telah meluluskan pelan induk (master plan) untuk

tujuan pembangunan di atas lot-lot PT 68, PT 69, PT 70, PT 71 dan PT 73. Kerajaan Negeri Sembilan melalui Pentadbir Tanah Port Dickson telah membuat cadangan pengambilan balik tanah seluas 6,761 meter persegi dan tanah seluas 16,031 meter persegi tidak dapat dibangunkan dan tidak boleh digunakan untuk tujuan pembangunan seperti yang telah diluluskan melalui pelan induk tersebut. Akibat dari tindakan pengambilan tanah tersebut, Safuan Group telah mengalami kerugian yang amat besar kerana baki tanah tersebut tidak dapat dibangunkan seperti yang telah diluluskan oleh Majlis Perbandaran Port Dickson. Siasatan yang dijalankan dengan dipengerusikan oleh pegawai penempatan dan bukannya pentadbir tanah dibantah oleh pemohon kerana tiada sebarang surat pelantikan dikemukakan dari pentadbir tanah untuk memberi kuasa ostensible mengendalikan siasatan tersebut. Selanjutnya, pemohon juga telah memaklumkan bahawa nilai pasaran yang harus diambil kira bagi PT 69 adalah dalam lingkungan RM40 kaki persegi ke atas. Fakta ini langsung tidak diambil kira ataupun dikaji sebelum pengambilan tanah dilakukan oleh pentadbir tanah. Seterusnya, pihak pemohon tidak langsung menerima sebarang notis sepertimana yang dinyatakan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960, kecuali Borang E, s 10 Akta Pengambilan Tanah. Tindakan ini dilakukan secara unilateral dan bertentangan dengan kepentingan pemohon sehingga mewujudkan suatu prejudis setakat mana tanah seluas 16.031 meter persegi tidak dapat dibangunkan lagi. Pemohon atas usaha sendiri terpaksa menyediakan laporan penilaian yang dikeluarkan oleh sebuah syarikat jurunilai berlesen. Laporan penilaian yang disediakan telah menilai harga pasaran lot berkenaan sebanyak RM47 sekaki persegi. Manakala penilaian pihak Kerajaan Negeri Sembilan sebanyak RM35 sekaki persegi. Baki tanah di PT 69 seharusnya diambilkira semula oleh Kerajaan Negeri Sembilan kerana Safuan Group tidak dapat melakukan apa-apa pembangunan di tapak tanah tersebut di mana keluasan dan kedudukannya tidak sesuai untuk sebarang pembangunan. Tindakan responden dalam menceroboh dan memasuki kawasan lot tanah telah mengakibatkan kerugian yang teruk kepada pemohon. Oleh itu pemohon menuntut supaya responden membayar ke atas baki keluasan tanah yang tidak dapat dibangunkan lagi berukuran seluas 16,761 meter persegi pada kadar RM47 sekaki persegi.

Diputuskan, menaikkan award pampasan:

(1) Dalam kes ini kedua-dua pengapit mencadangkan bahawa award pampasan sepatutnya RM47 sekaki persegi sepertimana dalam laporan penilaian Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta iaitu 6,761 meter persegi x RM500 semeter persegi = RM3,380,500. Mahkamah berpendapat kedua-dua penilai kerajaan dan swasta telah mengguna pakai prinsip penilaian yang betul dengan mengambil kira bukti-bukti

jual beli harta tanah sebanding di kawasan sekitar dan membuat pelarasan ke atas faktor-faktor ketidaksamaan yang mempengaruhi nilai (lihat perenggan 25–26).

(2) Pentadbir tanah telah bertindak secara tidak munasabah apabila memutuskan award pampasan sebanyak RM35 sekaki persegi walaupun Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Sembilan telah menghantar surat kepadanya yang menyatakan nilaian lot terlibat bagi maksud penentuan pampasan ialah RM47 sekaki persegi atau RM500 semeter persegi. Tindakan tersebut bercanggah dengan semangat perkara 13 Perlembagaan Persekutuan (lihat perenggan 28–29).

(3) Berkenaan dengan kuasa pegawai penempatan mempengerusikan perbicaraan tanah, mahkamah berpendapat ianya teratur dan sah di sisi undang-undang kerana beliau telah diwartakan sebagai penolong pentadbir tanah dan memenuhi kehendak s 5 dan s 12 Kanun Tanah Negara (lihat perenggan 30).

[English summary

In this case, the sate government initially chose PT 68 and PT 69 to build Port Dickson Administrative Complex ('the complex') but the proposal was cancelled as PT 68 and PT 69 was far from the beach. Following that, the state government had chosen a site on PT75 to build the complex and the development and planning plans were made for the development of the complex. However after a site visit by the state government secretary, it was found that half of the PT 75 land area was in the water and required a cost of RM4m to reclaim the land as well as recover the beach. On the request of the Negeri Sembilan State Secretary, Safuan Group agreed to surrender half of PT71 area which was located in front of the beach measuring 14.20 acre to the Negeri Sembilan Government. As replacement, Negeri Sembilan Government will surrender back and give the PT75 land site to Safuan Group. The agreement was reached with Negeri Sembilan Government to subdivide PT71 whereby the balance of PT 71 measuring approximately 6.8 acre will be given back to Safuan Group. While the exchanging process was being executed, Negeri Sembilan Government requested the permission of Safuan Group for right of way from Pt 68 and PT69 to enter the PT71 land site to carry out the development works of the Port Dickson administrative complex on part of the PT 71 land. Safuan Group had given the cooperation and granted permission to Negeri Sembilan Government to give right of way to the heavy vehicles and lorries to enter the construction area. Negeri Sembilan Government approved the master plan for the purposeds of development on lots PT 68, PT 69, PT 70, PT 71 and PT 73. Negeri Sembilan Government by the Port Dickson Land Administrator proposed acquisition of land measuring 6,761 square meter and land measuring 16,031 square meter which could not be developed and could not be used for the purpose of thedevelopment as approved by the master plan. As a result of the acquisitionof the land, Safuan Group suffered a huge loss as

the balance of the land could not be developed as approved by the Port Dickson Municipality Council. The investigation conducted which was chaired by the settlement officer instead of the land administrator was objected to by the applicant as there was no appointment letter adduced from the land administrator to give ostensible authority to conduct the investigation. Further the applicant had also notified that the market value which should be taken into account for PT 69 was within the range of RM40 square feet and more. This fact was never taken into account nor reviewed before the land was acquired by the land administrator. Further, the applicant did not receive any notice as stated under the Land Acquisition Act 1960, except for Form E, s 10 of the Land Acquisition Act. This act was done unilaterally and against the interest of the applicant to the extent of creating a prejudice so as the land measuring 16.031 square meter could longer be developed. The applicant on his own effort had to prepare the valuation report issued by a licensed valuation company. The valuation report prepared valued the market price of the lot to RM47 per sq ft. Whereas the valuation by the Negeri Sembilan Government as RM35 per sq ft. Balance of the land in PT 69 should be taken into account again by the Negeri Sembilan Government as Safuan Group could not develop anything on the land site where the width and the position was inappropriate for any development. The respondent's act in trespassing and entering the land lot area cause aggravated damages to the applicant. Therefore the applicant claimed that the respondent pay for the balance of the land which could not be developed measuring 16,761 square meter at the price of RM47 per sq ft.

Held, increasing the award:

(1) In this case both adjutant proposed that the award of compensation should be RM47 per sq ft as in the valuation report of the Department of Property Valuation and Services ie 6,761 sq meter x RM500 per sq meter = RM3,380,500. The court was of the view that both the government valuer and the private valuer had used the correct valuation principles by taking into account the evidence of sale and purchase of lands around the area and make adjustment on the factors of inconsistencies which affected the value (see paras 25–26).

(2) The land administrator had acted unreasonably when he decided that on the compensation award of RM35 per sq ft although the Department of Property Valuation and Services had sent a letter to him stating the value of the lot involved for the purposes of the determination of the compensation was RM47 per sq ft or RM500 per sq meter. This act was against the spirit of art 13 of the Federal Constitution (see paras 28–29).

(3) With regards to the power of the settlement officer chairing the land inquiry, the court was of the view that it was regular and valid in law as he had been gazette as the assistant land administrator and fulfilled the requirement of s 5 and s 12 of the National Land Code (see para 30).]

Nota-nota

Bagi kes mengenai pampasan, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2011 Reissue) para 3489.

Kes-kes yang dirujuk

Collector of Land Revenue Kuantan v Noor Chahaya binte Abdul Majid [1979] 1 MLJ 180; [1978] 1 LNS 40, MP (dirujuk)

Pentadbir Tanah Daerah Petaling v Glenmarie Estate Ltd [1992] 1 MLJ 331, MA (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 10, 12, 30(2), 40D, 40D(3), Borang E, K

Joshua T Sambanthan (Tetuan Joshua Sambanthan & Associates) bagi pihak pemohon.

Hamizah bt Abdul Manap (Pejabat YB Penasihat Undang-Undang Negeri) bagi pihak responden.

Ahmad Nasfy PK:

[1] Notis rayuan ini telah difailkan oleh YB penasihat undang-undang ('perayu') pada 17 Mei 2010 kerana tidak berpuashati terhadap keseluruhan keputusan yang membenarkan tuntutan pemohon ('responden') untuk menaikkan nilaian tanah daripada RM35 sekaki persegi kepada RM47 sekaki persegi.

[2] Dokumen-dokumen yang dirujuk di dalam prosiding rujukan tanah ini adalah seperti berikut:

(a) Laporan penilaian (pemohon) oleh DTZ Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd bertarikh 25 Julai 2006 (selepas ini dirujuk sebagai lampiran 10).

(b) Laporan penilaian (responden) oleh JPPH bertarikh 6 Januari 2010 (selepas ini dirujuk sebagai lampiran 20).

(c) Afidavit sokongan pemohon yang diikrarkan oleh Mohd Iskandar bin Mohd Isa (No KP: 590402-02-5175) pada 18 Januari 2010 di lampiran 17.

(d) Afidavit jawapan responden yang diikrarkan oleh Mohd Azizan Abd Ghani (No KP: 640723-05-5597) pada 23 Februari 2010 di lampiran 18.

(e) Nota prosiding perbicaraan pengambilan No 1/2005 – rujukan kepada mahkamah bertarikh 28 Disember 2005 di lampiran satu.

LATAR BELAKANG KES

[3] Kerajaan Negeri pada mulanya memilih PT 68 dan PT 69 untuk membina Kompleks Pentadbiran Port Dickson namun cadangan itu dibatalkan kerana PT 68 dan PT 69 berada jauh dari pantai. Berikutan dari itu, Kerajaan Negeri telah memilih tapak di atas PT 75 untuk membina Kompleks Pentadbiran Port Dickson dan pelan-pelan bangunan dan perancangan telah dibuat untuk pembangunan Kompleks tersebut namun setelah membuat lawatan tapak oleh YB setiausaha kerajaan negeri di dapati separuh daripada kawasan tanah PT 75 berada di dalam air dan memerlukan kos sebanyak RM4 juta untuk kerja-kerja tambak laut serta baik-pulih pantai.

[4] Di atas permintaan YB setiausaha kerajaan Negeri Sembilan, Safuan Group telah bersetuju untuk menyerah separuh daripada kawasan PT 71 yang terletak berhadapan dengan pantai dan berukuran 14.20 ekar kepada kerajaan Negeri Sembilan. Sebagai tukar ganti, kerajaan Negeri Sembilan akan menyerah semula dan memberi tapak tanah PT 75 kepada Safuan Group.

[5] Persetujuan dicapai dengan kerajaan negeri Sembilan bagi memecah bahagi PT 71 di mana baki PT 71 seluas lebih kurang 6.8 ekar akan diserah semula kepada Safuan Group. Sementara proses tukar ganti sedang dilaksanakan, kerajaan Negeri Sembilan telah meminta kebenaran Safuan Group untuk laluan dari PT 68 dan PT 69 untuk masuk ke tapak tanah PT 71 untuk melaksanakan kerja-kerja pembinaan Kompleks Pentadbiran Port Dickson di atas sebahagian tanah PT 71. Safuan Group telah memberi kerjasama dengan memberi kebenaran kepada Kerajaan Negeri Sembilan untuk memberi laluan kepada jentera-jentera berat dan lori-lori untuk memasuki kawasan pembinaan.

[6] Kerajaan Negeri Sembilan telah meluluskan pelan induk (master plan) No JPBD N4/73/4135383 yang diluluskan pada 5 Januari 1995 untuk tujuan pembangunan di atas lot-lot PT 68, PT 69, PT 70, PT 71 dan PT 73.

[7] Kerajaan Negeri Sembilan melalui pentadbir tanah Port Dickson telah membuat cadangan pengambilan balik tanah seluas 6,761 meter persegi dan tanah seluas 16,031 meter persegi tidak dapat dibangunkan dan tidak boleh digunakan untuk tujuan pembangunan seperti yang telah diluluskan melalui pelan induk tersebut. Akibat dari tindakan pengambilan tanah tersebut, Safuan Group telah mengalami kerugian yang amat besar kerana baki tanah tersebut tidak dapat dibangunkan seperti yang telah diluluskan oleh Majlis Perbandaran Port Dickson (rujuk Pelan No JP/82/NS/117-eksh 'M1–1').

[8] Semasa siasatan dijalankan pada 20 Oktober 2009, di Bilik Gerakan, Pejabat Daerah Port Dickson yang dipengerusikan oleh pegawai penempatan iaitu Encik Mohd Tahir dan bukannya oleh pentadbir tanah seperti yang diperuntukkan di bawah ss 10 dan 12 Akta Pengambilan Tanah 1960, pihak pemohon telah mengemukakan pelbagai bantahan terhadap status Encik Mohd Tahir sebagai Pengerusi kerana tiada sebarang surat perlantikan dikemukakan dari pentadbir tanah untuk memberi kuasa *ostensible* mengendalikan siasatan tersebut.

[9] Walaupun bantahan tersebut dikemukakan melalui peguamcara pemohon namun Encik Mohd Tahir masih ingin meneruskan siasatan tersebut. Tindakan sedemikian adalah menyalahi ss 10 dan 12 Akta Pengambilan Tanah 1960 dan segala keputusan yang dibuat pada 20 Oktober 2009 adalah tidak sah serta dianggap ultra vires.

[10] Selanjutnya pemohon juga telah memaklumkan bahawa nilai pasaran yang harus diambilkira bagi PT 69 adalah dalam lingkuangan RM40 kaki persegi ke atas. Fakta ini langsung tidak diambilkira ataupun dikaji sebelum pengambilan tanah dilakukan oleh pentadbir tanah. Malah pihak pemohon telah diletakkan dalam keadaan yang gelap tanpa mengetahui apakah harga pasaran yang sebenarnya diambilkira oleh pentadbir tanah tersebut. Pada masa material, pihak pemohon tidak dikemukakan sebarang laporan penilaian atau jumlah penilaian yang telah diambilkira oleh pejabat tanah yang berkaitan dengan pengambilan tanah tersebut. Tindakan pejabat tanah ini bertentangan dengan prinsip undang-undang sejagat ('Natural Justice Principle').

[11] Pada masa yang material, pihak pemohon tidak langsung menerima sebarang notis sepertimana yang dinyatakan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960, kecuali Borang E s 10 Akta Pengambilan Tanah 1960. Tindakan ini yang dilakukan secara unilateral dan bertentangan dengan kepentingan pemohon sehingga mewujudkan suatu prejudis setakat mana tanah seluas 16.031 meter persegi tidak dapat dibangunkan lagi.

[12] Setelah tiada sebarang laporan penilaian dikemukakan, pemohon atas usaha sendiri terpaksa menyediakan laporan penilaian yang dikeluarkan oleh Tetuan DTZ Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd, sebuah syarikat jurunilai berlesen. Laporan penilaian yang disediakan telah menilai harga pasaran lot berkenaan sebanyak RM47 kaki persegi. Manakala penilaian pihak Kerajaan Negeri Sembilan sebanyak RM35 sekaki persegi.

[13] Baki tanah di PT 69 seharusnya diambilkira semula oleh Kerajaan Negeri Sembilan kerana Safuan Group tidak dapat membangunkan apa-apa pembangunan di tapak tanah tersebut di mana keluasan dan kedudukannya tidak sesuai untuk sebarang pembangunan. Bahagian yang menghala ke jalan

utama telah diambil sebagai jalan masuk dan baki yang tinggal adalah bahagian belakang berukuran kurang dari satu ekar (rujuk Pelan No JP/82/NS/117). A

[14] Tindakan responden dalam menceroboh dan memasuki kawasan lot tanah sepertimana yang dilihat di pelan eksh 'MS-1' telah mengakibatkan kerugian yang teruk kepada pemohon. Sekiranya responden mematuhi pelan yang telah diluluskan terlebih dahulu, maka tidak akan wujud sebarang kerugian pada tanah di PT 69. B

[15] Oleh itu pemohon menuntut supaya responden membayar ke atas baki keluasan tanah yang tidak dapat dibangunkan lagi berukuran seluas 16,761 meter persegi pada kadar RM47 sekaki persegi sepertimana laporan penilaian Tetuan DTZ Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd dan laporan penilaian Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Sembilan bertarikh 6 Januari 2010. C D

Sama ada award yang diberikan oleh responden terlalu rendah dan wajar dinaikkan

E

[16] Rujukan tanah ini dibuat oleh Pentadbir Tanah Port Dickson menurut s 36 Akta Pengambilan Tanah 1960 kerana pemilik tanah (pemohon) telah tidak berpuashati ke atas award yang diberikan oleh pentadbir tanah bagi pengambilan tanah milik mereka di Lot 127, Port Dickson, Negeri Sembilan. Awad yang diberikan ialah RM35 sekaki persegi menjadikan jumlah awad sebanyak RM2,547,125. F

[17] Lot 127 tersebut adalah merupakan tanah lapisan pertama dari jalan utama iaitu KM1, Jalan Port Dickson–Pasir Panjang. Lot yang berdampingan dengan lot terlibat dimiliki oleh pemilik yang sama dan menjadikannya tanah yang menghadap pantai. Bahagian yang terlibat dalam pengambilan ini ialah bahagian selatan yang menghadap KM1, Jalan Port Dickson–Pasir Panjang 'by pass' dan bahagian jalan sedia ada dengan keluasan diambil 6,671 meter persegi. G

H

[18] Pemilik tanah berhujah bahawa pada masa yang matang dan sebelum serta semasa berbicaraan pengambilan tanah, Encik Mohd Tahir bin Masiman tidak langsung mengemukakan sebarang bukti mahupun warta sebagaimana yang diekshibitkan oleh responden untuk mengenepikan kemusykilan pemohon atas kuasa ostensible Encik Mohd Tahir dalam mendiamkan diri semasa perbicaraan telah menimbulkan suatu keraguan yang munasabah ke atas 'conduct' beliau. Perkara mengenai warta yang diekshibitkan hanya dikemukakan oleh responden sekarang iaitu selepas lima tahun kemudian semata-mata untuk memperbetulkan kesilapan responden yang dilakukan I

sebelum tarikh ini. Oleh itu perkara mengenai warta yang kini dieksh ibitkan adalah suatu perkara yang dilakukan secara difikirkan kemudian ('after thought').

[19] Pada setiap masa yang material, pemohon tidak pernah bersetuju ke atas harga RM35 sekaki persegi. Ini adalah suatu fakta yang tidak benar dan pada setiap masa berkenaan dan semasa perbicaraan pemohon sentiasa berpegang teguh bahawa harga pasaran nilai hartanah tersebut adalah melebihi RM40 sekaki persegi dan bukan RM35 sekaki persegi.

[20] Peguam kanan persekutuan yang terpelajar berhujah bahawa perbicaraan pengambilan tanah yang diadakan pada 20 Disember 2005 adalah teratur dan sah di sisi undang-undang. Walaupun Encik Mohd Tahir bin Masiman merupakan seorang pegawai penempatan (kanan) tetapi beliau telah diwartakan sebagai penolong pentadbir tanah mengikut warta 543/12 Ogos 2004 dan memenuhi kehendak s 5 dan s 12 Kanun Tanah Negara (Warta Kerajaan Negeri Sembilan — diekshibitkan sebagai 'MAG 1').

[21] Seterusnya, pampasan yang diberikan dan prosedur pengambilan tanah ini adalah teratur dan sah kerana telah memenuhi kehendak-kehendak Akta Pengambilan Tanah 1960. Award pampasan sebanyak RM2,547,125 pada kadar RM35 sekaki persegi dibuat adalah berdasarkan tuntutan harga daripada pihak pemohon sendiri (rujuk nota perbicaraan eksh 'MAG 2'). Justeru award pampasan itu teratur dan sah mengikut undang-undang kerana mengikut perenggan 4(a) Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960, pentadbir tanah tidak boleh membuat award melebihi daripada amaun yang dituntut oleh tuan punya tanah.

[22] Mengikut siasatan dijalankan, pemohon tidak pernah dalam mana-mana sepanjang siasatan memohon harga diletakkan pada nilai RM40 sekaki persegi dan ke atas. Seterusnya tiada peruntukan dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 yang menghendaki pentadbir tanah mesti merujuk kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta atau mana-mana penilai berdaftar (swasta) untuk menentukan nilaian tanah. Laporan penilaian daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta itu hanyalah untuk membantu dan sebagai garis panduan bagi menentukan pampasan di akhir sesuatu siasatan pengambilan tanah.

[23] Pada masa perbicaraan di hadapan saya, saya telah dibantu oleh dua pengapit (assessor) menurut s 30(2) Akta Pengambilan Tanah 1960 yang dibaca seperti berikut:

> (2) Where the objection before the court is in regard to the amount of compensation, the court shall appoint two assessors (one of whom shall be the

valuation officer employed by the government) for the purpose of aiding the Judge in determining the objection and arriving at fair and reasonable amount of compensation.

[24] Dalam mencapai keputusan, saya terikat oleh peruntukan s 40D Akta Pengambilan Tanah 1960 yang menyatakan

Decision of the Court on compensation:

40 D. (1) In case before the Court as to the amount of compensation or as to the amount of any its items the amount of compensation to be awarded shall be the amount decided upon by the two assessor.

(2) Where the assessors have each arrived at a decision which differs from each other then the Judge, having regard to the opinion of each assessor, shall elect to concur with the decision of one of the assessors and the amount of compensation to be awarded shall be the amount decided upon by that assessor.

(3) Any decision made under this section is final and there shall be no further appeal to a Higher Court on the matter.

[25] Dalam kes ini kedua-dua pengapit mencadangkan bahawa awad pampasan sepatutnya RM47 sekaki persegi sepertimana dalam laporan penilaian Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta bertarikh 6 Januari 2010 di lampiran 20 iaitu 6,761 meter persegi x RM500 semeter persegi = RM3,380,500,00.

[26] Saya berpendapat kedua-dua penilai kerajaan dan swasta telah menggunapakai prinsip penilaian yang betul (the comparative method) dengan mengambilkira bukti-bukti jual beli harta tanah sebanding di kawasan sekitar dan membuat pelarasan ke atas faktor-faktor ketidaksamaan yang mempengaruhi nilai.

[27] Dalam menentukan asas penilaian, saya juga bersandarkan kepada keputusan Mahkamah Agong dalam kes *Pentadbir Tanah Daerah Petaling v Glenmarie Estate Ltd* [1992] 1 ML J 331 ms 334 yang memutuskan bahawa:

It would be more reliable to follow the normal guide accepted by this court in determining the fair market value of the scheduled lands by considering the sales of similar lands in the neighbourhood after making due allowances for all circumstances, when such evidence is available. In this regard it may be useful to remind us that the accepted norm in considering 'the market value of land may be roughly described as the price that an owner willing and not obliged to sell might reasonably expect to obtain from a willing purchaser with whom he was bargaining for sale and purchase of the land'.

Seterusnya Mahkamah Persekutuan dalam kes *Collector of Land Revenue Kuantan v Noor Chahaya binte Abdul Majid* [1979] 1 MLJ 180; [1978] 1 LNS 40 di ms 23 menyatakan:

> Market price is not always the conclusive test of real value. The value to be as curtained is the price to be paid for the land with all its potentialities and with all the use made of it by the vendor Market value as already noted has been stated to be the price that an owner willing and not obliged to sell might reasonably expect to obtain from a willing purchaser with who he was bargaining for the sale and purchase of the land, that is, the price that would be paid by a willing purchases to a willing seller, where both are actuated by the business principles prevalent at the time in the locality.

[28] Saya berpendapat pentadbir tanah telah bertindak secara tidak munasabah apabila memutuskan award pampasan sebanyak RM35 sekaki persegi walaupun Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Sembilan telah menghantar surat kepadanya — rujukan JPPH: No T (S) 175/37/20–2005 (7) bertarikh 23 Disember 2005 yang menyatakan nilaian lot terlibat bagi maksud penentuan pampasan ialah RM47 sekaki persegi atau RM500 semeter persegi.

[29] Tindakan ini bercanggah dengan semangat perkara 13 Perlembagaan Persekutuan yang menyatakan:

> Right to property
>
> 13 (1) No person shall be deprived of property save in accordance with law.
>
> (2) No law shall provide for the compulsory acquisition or use of property without adequate compensation.

Dengan itu mahkamah seharusnya menggunapakai penilaian yang memihak kepada tuan punya tanah.

[30] Berkenaan dengan kuasa Encik Mohd Tahir mempengerusikan perbicaraan tanah, saya berpendapat ianya teratur dan sah di sisi undang-undang kerana beliau telah diwartakan sebagai penolong pentadbir tanah mengikut Warta 543/12 Ogos 2004 dan memenuhi kehendak ss 5 dan 12 Kanun Tanah Negara.

[31] Saya ingin menambah bahawa apa-apa keputusan yang dibuat menurut satu s (2) tidak boleh dirayu di mahkamah yang lebih tinggi mengikut kehendak s 40D(3) Akta Pengambilan Tanah 1960. Dalam lain perkataan keputusan ini adalah muktamad.

[32] Seterusnya, saya membuat perintah-perintah berikut:

(a) Awad pampasan dinaikkan daripada RM35 sekaki persegi kepada RM47 sekaki persegi bersamaan RM500 semeter persegi menjadikan jumlah berikut: = RM3,380,500.

(b) Deposit sebanyak RM3,000 dikembalikan kepada pemohon.

(c) Faedah pada kadar 8% setahun daripada tarikh keluar Borang K sehingga penyelesaian penuh.

(d) Bayaran fee pengapit swasta sebanyak RM500 per day (per sitting) dibuat oleh pemohon dan fee pengapit kerajaan sebanyak RM200 per day (per sitting) dibuat oleh responden.

(e) Tiada perintah atas kos.

Award pampasan dinaikkan.

Reported by Ashgar Ali Ali Mohamed